

**A LA ATENCIÓN DE LA COMUNIDAD DE REGANTES “LOS DECIDIDOS”
DE PARTE DE: Enrique López Urrea (DNI 51094468Z), copropietario del 14,28% del terreno situado en el paraje “El Umbrión” o “Cerro Milano”, término municipal de Alhama de Almería**

ASUNTO: RESPUESTA A LA PROPUESTA FORMULADA POR SU REPRESENTANTE LEGAL CON FECHA 3 DE ABRIL DE 2025

Por medio del presente escrito, y en respuesta a la comunicación remitida por su letrado, D. Benjamín Pérez Moreno, en relación con la finca anteriormente mencionada y otros asuntos vinculados, deseo formular de forma clara, documentada y jurídicamente fundamentada la siguiente respuesta, en ejercicio de mis derechos como copropietario legal de dicho terreno y titular legítimo del 14,28% del mismo.

1. SOBRE LA POSIBLE ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO PRIVADO DE 1981

Me resulta llamativo y contradictorio que se solicite ahora una copia del contrato privado de compraventa firmado el 18 de agosto de 1981, **cuando en la pasada Asamblea General ustedes mismos manifestaron públicamente disponer ya de dicho documento**. Esta incoherencia pone de manifiesto una preocupante falta de coordinación o transparencia en el seno de la Comunidad.

No obstante, y con independencia de lo anterior, manifiesto mi disposición a colaborar en la regularización documental de aquel acuerdo de 1981 **únicamente bajo las siguientes condiciones esenciales, irrenunciables y jurídicamente exigibles:**

a) Respeto íntegro de todos los términos del contrato original

No aceptaré ningún tipo de reinterpretación, ampliación o modificación de lo acordado en 1981. El contrato fue firmado entre mis antecesoras María y Bárbara María López Portillo y la Comunidad de Regantes “Los Decididos” con la única finalidad de permitir un **sondeo de agua sobre una superficie estrictamente delimitada de 3.600 m²**, ubicada en el **paraje del Umbrión o Cerro Milano**.

Tal y como consta expresamente en el contrato:

- La finca vendida debía destinarse a realizar un **sondeo de agua**, no a ningún otro uso o construcción.
- Se estipuló que la delimitación de los linderos se haría cuando se otorgara la escritura pública, **marcando la entrada y la explanada donde se ubicaría el sondeo**, lo que aún no ha sucedido.
- La Comunidad se **comprometió a instalar una llave de paso** para facilitar el riego de la finca no vendida. **Dicho compromiso nunca ha sido ejecutado**, constituyendo un incumplimiento contractual continuado.
- Se asumió, además, que se **reservaría una acción de agua** para el caso de futuras ampliaciones del marco legal, condición que tampoco ha sido cumplida.

Por tanto, los **3.600 m²** deben situarse hacia la parte superior del terreno, como ha sido entendido históricamente, y **no se tolerará su desplazamiento ni expansión hacia zonas que afecten negativamente a la configuración de la finca matriz.**

b) Suscripción previa de un precontrato formal y vinculante

Antes de elevar a público el documento de 1981, exijo la **firma de un precontrato (contrato de promesa de elevación a escritura pública)** entre ambas partes, donde se detallen con claridad:

- El compromiso firme de respetar los términos originales.
- Las condiciones técnicas, jurídicas y materiales del acto.
- Las consecuencias específicas del incumplimiento.
- La exigencia de la publicidad en la asamblea general de la comunidad de regantes, de los hechos jurídicos y objetivos históricos, y el reconocimiento público de que es gracias a la generosidad y a la buena fe de la familia Urrea Mizzi, y en especial gracias a Don Rafael López Martínez, que localizó el documento original, por la que los Decididos han podido resolver su situación.
- Todos los costes serán asumidos por la Comunidad de Regantes Los Decididos.

Este precontrato se fundamenta en los **artículos 1254, 1255 y 1124 del Código Civil**, y constituye una garantía legal perfectamente válida y exigible para ambas partes, tal y como ha reconocido reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Servirá para protegerme de cualquier modificación futura, voluntaria o por omisión, de los compromisos asumidos por la Comunidad.

c) Exigencia de garantía económica o aval previo

En vista del comportamiento errático, imprevisible y jurídicamente inseguro mostrado por la Comunidad de Regantes, así como de su **relación manifiesta con el alcalde de Alhama de Almería**, persona contra la que mantengo un **contencioso judicial firme**, declaro expresamente que **no se avanzará en ninguna actuación si no se constituye previamente un aval económico o garantía suficiente.**

Este aval deberá cubrir los daños y perjuicios que pudieran derivarse de:

- Incumplimiento de los compromisos contenidos en el contrato o en el futuro precontrato.
- Cualquier alteración de los linderos, usos o accesos pactados.
- Nuevas ocupaciones o interferencias sobre la parte no vendida de la finca.

La exigencia de esta garantía económica se apoya en el **principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC)** y responde a un evidente **riesgo de incumplimiento** por parte de la Comunidad, derivado de su trayectoria reciente.

d) Visita técnica al terreno con presencia limitada

Me encuentro completamente dispuesto a realizar una **visita in situ al terreno** con el objetivo de delimitar de forma precisa y consensuada la superficie afectada por el contrato. En dicha visita podrán estar presentes:

- El presidente de la Comunidad.
- El secretario.
- Los vocales.
- Su abogado.

Pero en ningún caso se permitirá la presencia del alcalde de Alhama de Almería, persona con la que mantengo un litigio activo y que ha incurrido en actuaciones irregulares respecto a otra porción de esta misma finca. Su presencia supondría una grave falta de neutralidad y una provocación innecesaria.

2. OCUPACIÓN ILEGAL DEL TERRENO, PASO SIN PERMISO Y TUBERÍAS INSTALADAS ILEGÍTIMAMENTE

Se recuerda a la Comunidad que, en la actualidad, **no ostentan servidumbre de paso alguna ni título jurídico que legitime el uso de nuestra finca** para la apertura de caminos, paso de vehículos, instalación de llaves de paso o canalización de agua.

La apertura unilateral de un camino que parte nuestra finca en dos, sin comunicación, autorización ni compensación alguna, así como la colocación de tuberías y otros elementos hidráulicos, **constituye una ocupación ilegítima**, y contraviene:

- El **artículo 348 del Código Civil**, que reconoce el derecho de uso, disfrute y exclusión al propietario.
- Los **artículos 605 y siguientes del Código Civil**, sobre servidumbres.
- El **artículo 245 del Código Penal**, que castiga penalmente la usurpación de bienes inmuebles.
- Los **artículos 2 y 9 de la Ley Hipotecaria**, que exigen la formalización e inscripción de toda servidumbre real.

Por tanto, **se les requiere formalmente para que cesen de inmediato en el uso del camino, retiren las canalizaciones y llaves instaladas sin consentimiento, y devuelvan el terreno a su estado original**, todo ello en el **plazo máximo de diez (10) días naturales** desde la recepción de este escrito.

3. RECHAZO A LA VENTA DE NUEVOS METROS, SALVO ACCESO LATERAL PUNTUAL

Manifiesto de forma tajante que **no se venderá ni un solo metro cuadrado adicional** al ya contemplado en el contrato de 1981. Menos aún por un precio irrisorio de **6 €/m²**, que no se ajusta a la realidad del mercado ni a la dignidad mínima de cualquier operación inmobiliaria en la zona.

Como **única y eventual excepción técnica**, podría valorarse la **venta muy limitada de una franja perimetral**, exclusivamente con el objetivo de permitir un acceso lateral a sus instalaciones **sin dividir la finca** ni interferir en su uso agrícola o patrimonial.

Esta opción, en caso de ser aceptada, deberá:

- Ser negociada por separado.
- Plasmada en escritura pública.
- Evaluada por técnico independiente.
- Formalizada con pago inmediato y a precio de mercado.
- Todos los costes de la operación correrían a cargo de los Decididos.

4. SOBRE EL CONFLICTO JURÍDICO CON EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE ALMERÍA

Durante la última Asamblea General, en el turno de ruegos y preguntas, informé a la Comunidad de la gravísima situación jurídica en que se encuentra parte de la finca como consecuencia de la actuación del Ayuntamiento. Ustedes, **lejos de interesarse o dejar constancia del asunto**, optaron por **eludir su tratamiento y permitir que prevaleciera la narrativa del alcalde**, obviando una sentencia firme y una ejecución judicial que nos dio la razón.

Aclaraciones:

- La cifra de **10.220 € como justiprecio nunca ha sido propuesta por nosotros**. Es una invención que no tiene respaldo documental ni jurídico.
- El proceso expropiatorio sigue su curso, pero **seguiremos impugnando todos sus actos hasta las últimas instancias judiciales**.
- Si la Comunidad de Regantes **pretende adquirir el resto de la finca para facilitar la acción del Ayuntamiento**, deberá asumir las consecuencias jurídicas, reputacionales y políticas de actuar **como aliado de quien está vulnerando nuestros derechos fundamentales**.

Y lo digo con absoluta claridad: quien colabora con nuestro enemigo, se convierte también en nuestro enemigo.

CONCLUSIÓN

Rechazo en su totalidad la propuesta trasladada por su abogado. Exijo:

- Cumplimiento estricto del contrato de 1981.
- Retirada inmediata de las instalaciones ilegales.
- Restitución del terreno.
- Firma de precontrato con aval previo.
- Exclusión del alcalde de toda negociación o visita.

Me reservo expresamente el derecho de **interponer acciones civiles, penales y administrativas**, así como de comunicar estos hechos a la Confederación Hidrográfica, al Registro de la Propiedad, a la Delegación de Medio Ambiente y, en su caso, a la Fiscalía.

Sin otro particular,

Enrique López Urrea

DNI 51094468Z

Mail: elopezur@gmail.com

Teléfono: 669258025